Доклад по теме «Типичные ошибки кадастровых инженеров»

Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации)  предусмотрено проведение правовой экспертизы документов, представленных в орган регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия  в таких документах оснований для приостановления либо отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Если государственным регистратором в представленных межевых или технических планах, актах обследования будут выявлены ошибки, то осуществление учетно-регистрационных действий будет приостановлено, а при неустранении в дальнейшем таких ошибок – будет отказано, то есть , завершено без внесения в Единого государственный реестр недвижимости соответствующих записей.

Качество подготавливаемых кадастровыми инженерами технических, межевых планов, актов обследования существенно влияет на количество принятых решений о приостановлении, соответственно, на качество предоставляемых государственных услуг.

Так какие же ошибки допускаются при подготовке технических, межевых планов, актов обследования?

К актам обследования нареканий у государственных регистраторов пока, ну или очень редко замечены ошибки. Все акты обследования содержат все необходимые документы, а именно уведомления о планируемом сносе и уведомления о завершении сноса ОКС.

Итак, ошибки в технических планах, озвученные ранее на предыдущих встречах, продолжают иметь место.

- В Техническом плане неверно указан номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости.

- - адрес объекта недвижимости указывается не в соответствии со сведениями и структурой, содержащимися в федеральной информационной адресной системе (п.43 Требований № 953)

В связи с **внесением изменений в Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160** (ред. от 18.02.2023) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", которое вступило **в силу с 1 сентября 2023** г. В указанное постановление внесены изменения 18.02.2023 Постановлением Правительства РФ от 18.02.2023 N 270 "О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства".

В ранее действовавшей редакции (до 01.09.2023) в пункте 10 было указано:

«В пределах охранных зон **без письменного решения о согласовании сетевых организаций** юридическим и физическим лицам **запрещаются:**

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

И так, С 1 сентября 2023 г. действуют новые правила размещения зданий и сооружений в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства (ОЭХ)

Изменения внесены в постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (Постановление № 160).

**с 1 сентября 2023** года пункт 10 Постановления № 160 изложен в новой редакции.

В первую очередь, скорректированы правила о строительстве в охранных зонах ОЭХ. Теперь таковое допускается при соблюдении следующих параметров:

* размещаемое здание/сооружение не должно препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к ОЭХ (в т.ч. имеются необходимые проходы и подъезды);
* расстояние от элементов зданий/сооружений до проводов воздушных линий электропередачи (ВЛЭ) должно быть не менее указанного в Постановлении № 160 (это расстояние зависит от конструкции стены (глухая или нет), вида размещаемого здания/сооружения, а также от напряжения ВЛЭ);
* должны соблюдаться противопожарные расстояния между зданиями/сооружениями и ОЭХ, если такие расстояния установлены техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

С 1 сентября 2023 г. вышеуказанные правила размещения зданий и (или) сооружений действуют для всех охранных зон ОЭХ (в т.ч. установленных до 1 сентября 2023 г.), кроме следующих случаев (то есть требования к параметрам зданий, сооружений Не применяются в следующих случаях :

* здание/сооружение было размещено до 17 марта 2009 г. (день вступления в силу Постановления № 160);
* размещение здания/сооружения в охранной зоне ОЭХ было согласовано с владельцем ОЭХ до 1 сентября 2023 г. в соответствии с требованиями, действовавшими на дату такого размещения.

При обнаружении зданий и сооружений, размещенных с нарушением новых норм, владельцы объектов электросетевого хозяйства направляют заявления об этих фактах в Госэнергонадзор или в суд и уполномоченные органы исполнительной власти.

ТАКИМ ОБРАЗОМ, для строительства зданий и сооружений в ОХРАННОЙ ЗОНЕ с 01.09.2023 получение «разрешения» сетевой организации НЕ ТРЕБУЕТСЯ.

**Если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства требуется получение** у уполномоченного органа **разрешения на строительство** (реконструкцию), ТО именно уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы **проводят проверку допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями,** установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Вышеуказанные органы **отказывают в выдаче разрешения на строительство при несоответствии ограничениям**, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство (части 11, 13 статьи 51 ГрК РФ).

Аналогичные положения применяются при рассмотрении заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 5, пункт 5 части 6 статьи 55 ГрК РФ).

Положениями частей 12-14 статьи 70 Закона N 218-ФЗ **установлен упрощенный порядок осуществления г**осударственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности ("дачная амнистия"), **а также пределы правовой экспертизы органа регистрации прав.**

В случае поступления документов в «упрощенном порядке», если объект «входит» в границы такой зоны, государственный регистратор права обязан провести ПРОВЕРКУ соблюдения параметров размещения зданий и сооружений в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, установленных Постановлением №160 (в редакции Постановления № 270).

! ПРИ ЭТОМ такая ПРОВЕРКА осуществляется государственным регистратором прав посредством АНАЛИЗА СВЕДЕНИЙ, содержащихся в ТЕХНИЧЕСКОМ ПЛАНЕ объекта недвижимости, в частности в его ЗАКЛЮЧЕНИИ, **где кадастровый инженер** (**в обязанности** которого в соответствии со ст. 29.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "О кадастровой деятельности" входит, в том числе: - соблюдение требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдение стандартов осуществления кадастровой деятельности) **должен отразить ВЫВОДЫ о соответствии объекта капитального строительства допустимым параметрам размещения в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства зданий и сооружений, установленным Постановлением 160 (в редакции Постановления №270).**

 **Обращаю Ваше внимание на необходимость доведения до сведения заинтересованных лиц требований законодательства о параметрах, установленных Постановлением 160 (в редакции №270) и в случае несоблюдения заинтересованным лицом таких параметров технический план НЕ ПОДГОТАВЛИВАТЬ!**

В случае если кадастровым инженером в техническом плане **УКАЗАНО НА СООТВЕТСТВИЕ** размещения объекта капитального строительства параметрам, установленным Постановлением № 160 при отсутствии иных оснований для приостановления государственным регистратором прав **принимается решение об осуществлении учетно-регистрационных действий.**

!! В случае если заявители будут настаивать на подготовке Технического плана, **НЕОБХОДИМО указывать в заключении «О НЕСООТВЕТСТВИИ объекта установленным Постановлением №160 параметрам», что в свою очередь будет являться основание для принятия решения о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Законна 218-ФЗ (впоследствии – ОТКАЗА).** В связи с этим, заявителю необходимо еще раз объяснить, что подготовка технического плана только затянет время (срок приостановления по решению регистратора в соответствии со ст. 26 Закона 218-ФЗ составляет 3 месяца) и все равно придется обращаться в суд за узаконением произведенной реконструкции или строительства если застройщиками не были соблюдены установленные Постановлением №160 параметры.

При этом сейчас в межевых планах кадастровые инженеры в заключении об не прописывают - **О СООТВЕТСТВИИ или НЕСООТВЕТСТВИИ объекта установленным Постановлением №160 параметрам.**

**Ошибки в Межевых планах**:

- при проведении кадастровых работ кадастровыми инженерами не учитываются координаты характерных точек границ земельных участков, являющихся смежными с уточняемым или образуемым земельным участком, что приводит к возникновению пересечений земельных участков, либо «разрывам» между смежными земельными участками;

- вид разрешенного использования образуемых земельных участков не соответствует сведениям ЕГРН виду разрешенного использования исходного земельного участка;

- В межевом плане неверно указывают номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен земельный участок;

-не всегда верно указываются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, либо вообще не указываются. Например, в заключении может прописано, что предельные размеры не установлены. При этом в ПЗЗ - установлены минимальные и максимальные размеры земельных участков;

**С 01.09.2023 вступил в действие** Федеральный закон от 10.07.2023 N **305-ФЗ** "**О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации** и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации".

Согласно п. 1 данного закона, в ст. 31 ГрК РФ внесены следующие изменения:

«В случае, если в соответствии со статьей 28.1 ГрК РФ **утвержден единый документ**, в том числе применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, муниципального округа, городского округа, частям населенного пункта, **подготовка и утверждение правил землепользования и застройки** поселения, муниципального округа, городского округа, в том числе применительно к территориям указанных населенных пунктов, их частям, **не осуществляются**, а ранее утвержденные правила землепользования и застройки поселения, городского округа, в том числе применительно к территориям указанных населенных пунктов, их частям, **подлежат признанию утратившими силу**.

Таким образом, **при подготовке Межевых планов необходимо это учитывать при указании предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков.!!!**

Вышеуказанные замечания являются основанием для принятия решений о приостановлении при осуществлении учетно-регистрационных действий, установленных частью 1 статьи 26 Закона о государственной регистрации недвижимости, что влечет количество приостановлений и затягиванию государственного кадастрового учета и государственной регистрации.

Просим принять к сведению факты, указанные в настоящем докладе.

Главный специалист-эксперт Коваленко И.В.

26.10.2023г